

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 859-148/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Bytová jednotka č. 252/3, Bozkov
Adresa nemovitosti	Bozkov 252, Bozkov, 512 13
Katastrální údaje:	Obec: Bozkov [577006], Část obce: Bozkov [8745], Katastrální území: Bozkov [608742], LV č. 587, LV č. 613, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily
Pozemky:	Parcelní číslo st. 397, 379/1
Vlastník BJ:	Oldřich Laňka, Brozanská 146, Cihelna, 53009 Pardubice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Marie Mazancová, Koštofranská 395, 51301 Semily, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemků:	Oldřich Laňka, Brozanská 146, Cihelna, 53009 Pardubice, spoluvlastnický podíl: 811/9592 Marie Mazancová, Koštofranská 395, 51301 Semily, spoluvlastnický podíl: 811/9592

OBJEDNATEL

Adresa:	EURODRAŽBY.CZ a.s. Čimická 780/61, 18100 Praha 8
Telefon:	IČ:29135419
e-mail:	DIČ: CZ29135419

ZHOTOVITEL

Adresa:	ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav Chelčického 686, 533 51 Pardubice
Telefon:	735 038 308 IČ:02777339
e-mail:	info@zuom.cz DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro dražbu

OBVYKLÁ CENA	1 360 000 Kč
OBVYKLÁ CENA podíl ½	680 000Kč

Datum místního šetření: 16.7.2020 Datum zpracování : 29.7.2020

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 7 stran

V Pardubicích dne 29.7.2020

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Souhrn
 - Znalecký úkol
 - Místní šetření
 - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Pronájem
 - Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY
 - Výpočet
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	Bytová jednotka č. 252/3, Bozkov
Adresa nemovitosti	Bozkov 252, Bozkov, 512 13
Katastrální údaje:	Obec: Bozkov [577006], Část obce: Bozkov [8745], Katastrální území: Bozkov [608742], LV č. 587, LV č. 613, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily
Pozemky:	Parcelní číslo st. 397, 379/1

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 16.7.2020 v čase 17:00 - 17:30 hod. za účasti znalce a nájemce bytové jednotky.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neproňímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebením přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	Bytová jednotka č. 252/3, Bozkov
Adresa nemovitosti	Bozkov 252, Bozkov, 512 13
Katastrální údaje:	Obec: Bozkov [577006], Část obce: Bozkov [8745], Katastrální území: Bozkov [608742], LV č. 587, LV č. 613, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily
Pozemky:	Parcelní číslo st. 397, 379/1
Vlastník BJ:	Oldřich Laňka, Brozanská 146, Cihelna, 53009 Pardubice, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemků:	Marie Mazancová, Koštofranská 395, 51301 Semily, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Oldřich Laňka, Brozanská 146, Cihelna, 53009 Pardubice, spoluvlastnický podíl: 811/9592 Marie Mazancová, Koštofranská 395, 51301 Semily, spoluvlastnický podíl: 811/9592

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Bozkov je obec ležící nedaleko Semil v Libereckém kraji. Od okresního města Semily leží asi 7 km severně, od krajského města Liberec asi 40 km jihovýchodně. Dopravní spojení zajišťuje autobusová doprava. Obec má OÚ, poštu, mateřskou školu, základní školu nižšího stupně, kulturní zařízení, sportoviště, obchod, restauraci. Další úřady, obchody a lékařská služba v nedalekých Semilech.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Oceňovaný byt č. 252/3 je situován v 1. nadzemním podlaží v bytovém domě č. p. 252, stojící na pozemku p. č. st. 397, k.ú. Bozkov. K bytu náleží podíl o velikosti 811/4796 na společných částech domu č. p. 252 a na pozemku p. č. st. 397 a pozemku p.č. 379/1, k.ú. Bozkov. Oceňovaný byt o velikosti 3+1 se sestává z chodby, kuchyně se spíží, pokoje, pokoje, koupelny, WC, balkonu a sklepa. Konstruktivní řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou zděné, cihlové, vodorovné nosné konstrukce tvoří zřejmě železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu s izolací, střecha je sedlová, krytina je plechová s povrchovou úpravou, klempířské prvky plechové, opatřeny ochranným nátěrem, střecha je opatřena bleskosvodem, schodiště je betonové prefabrikované s teraco úpravou, okna jsou dřevěná, zdvojená, vnitřní omítky jsou vápenné, vnější fasáda je břizolit bez zateplení. V bytovém domě není výtah. Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, vody, kanalizace, topení je zajišťováno centrálně pro celý bytový dům kotlem na TP v 1. PP, příprava TUV v ele. boileru pro každou BJ zvlášť. Zdravotně-technické vybavení bytu je v původním, zděném bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, umyvadlo, vana a záchod, ele. sporák, vodovodní míchací baterie, 4 topná tělesa, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody. Podlahy bytu jsou opatřeny dřevěnými parketami, pvc a koberci. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem ze 70.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 42 let. Stavební stav domu uvedenému stáří odpovídá, současný stavební stav domu je dobrý, ale vyžadující stavební úpravy - zateplení, výměnu oken, modernizaci topného systému. Dům je běžně udržován. Bytová jednotka je v původním stavu, před rekonstrukcí.

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	252/3	
Podlaží	1	
Dispozice	3+1	

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Podlahová plocha bytu	70,10	m ²
Balkon	2,40	m ²
Terasa	0,00	m ²
Sklep	11,00	m ²
Zahrada	0,00	m ²
Garážové stání	0,00	m ²
Celková podlahová plocha	83,50	m ²
Podíl na společných částech domu	811/4796	
Podíl na společných částech pozemku	811/4796	

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	V jižní části obce po pravé straně ve směru od Semil, při místní komunikaci. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost.				
Počet obyvatel	576				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III.tř.			

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM

<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
1843/5	Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec	silnice

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ano

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Nezjištěno

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Předmět ocenění užívá nájemce k rodinnému bydlení.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI**Rizika spojená s právním stavem nemovitosti**

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Exekuce na část majetku, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Započetí výkonu zástavního práva, Zástavní právo smluvní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 613			
Kraj:	Liberecký	Okres:	Semily
Obec:	Bozkov	Katastrální území:	Bozkov
Ulice:	Bozkov	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Oldřich Laňka - Brozanská 146, Cihelna , 53009 Pardubice		1/2
	Marie Mazancová - Koštofranská 395 , 51301 Semily		1/2
Stavba		je součástí	
Bytová jednotka č. 252/3	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů	č.p.: 252	st. 397
Pozemky LV č. 587, podíly 811/9592, 811/9592			
st. 397	zastavěná plocha a nádvoří	263 m ²	LV č. 587, nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
379/1	trvalý travní porost	1 271 m ²	LV č. 587, zemědělský půdní fond

4. VÝPOČTY**VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY****Výčet místností orientačně**

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP			
sklep/kóje	11,00 m ²	0,50	5,50 m ²
1.PP - celkem	11,00 m²		5,50 m²
1.NP			
koupelna	2,40 m ²	1,00	2,40 m ²
kuchyň	9,20 m ²	1,00	9,20 m ²
pokoj	21,10 m ²	1,00	21,10 m ²
pokoj	10,20 m ²	1,00	10,20 m ²
pokoj	16,30 m ²	1,00	16,30 m ²
předsíň	9,60 m ²	1,00	9,60 m ²
spíž	0,40 m ²	1,00	0,40 m ²
WC	0,90 m ²	1,00	0,90 m ²
1.NP - celkem	70,10 m²		70,10 m²
Celkem	Cca 81 m²		Cca 75 m²

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pásy, beton, kámen
Zdivo	cihla, smíšené
Stropy	rovné
Střecha	sedlového tvaru
Krytina	plechová
Klempířské konstrukce	plechové, s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	břizolit
Vnější obklady	nejsou
Vnitřní obklady	nejsou
Schody	betonové, s teraco úpravou
Dveře	dřevěné, náplňové, prosklené
Okna	dřevěná, zdvojená
Podlahy obytných místností	parkety, koberec
Podlahy ostatních místností	dlažba, pvc
Vytápění	ústřední pro BD, kotlem na TP
Elektroinstalace	světelná
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, septik
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, sporák, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo
Záchod	ano, splachovací
Ostatní	

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	83
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	25 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 075 000
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	60
Opotřebením odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 037 500

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej bytu 70,00 0,00 3+1 1 590 000 22 714 0,81 18 398

Prodej bytu 3+1/L, v os.vl., ul. U Lesíka, Tanvald, okr. Jablonec n.N. Nabízíme byt 3+1/L, v os.vl., ul. U Lesíka, Tanvald, okr. Jablonec n.N. Byt o výměře 70m², se nachází ve 4.N.P., v zatepleném panelovém domě, s novým výtahem a plast. okny. Výhodou je velká a zasklená lodžie. Pěkný, slunný, po rek.(před pěti lety) byt, s výhledem do okolí, má velmi nízký měsíční náklady. Dostatek parkovacích míst u domu. Veškerá obč. vybavenost v místě. Nedaleko ski-areálů Špičák, cyklostezek a turistických tras. Volný po dohodě.



Hodnocení:Lepší obč.vybavenost v místě. BJ po část.rekonstrukci.

Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej bytu 60,00 0,00 2+1 1 200 000 20 000 0,90 18 000

2+1/L v osobním vlastnictví na hezkém, klidném místě v Lomnici nad Popelkou, ul. Karla Čapka. Plocha 60 m² (byt 56 m², lodžie 4 m², sklep 6 m²). Původní stav. Kuchyňská linka s plynovým sporákem. Koupelna s vanou, toaleta zvlášť. Na podlahách koberce a pvc. Vytápění bytu a ohřev vody vlastními plynovými kotli. Okna dřevěná, orientace na jih, sever a západ. Přepažením obývacího pokoje možno jednoduše upravit na 3+1. Měsíční platby ve výši: 1.020,- Kč, včetně fondu oprav: 405,- Kč, plus elektřina a plyn. K dispozici komora v bytě (2,5 m²), sklep a kočárkárna v suterénu domu. 1. nadzemní podlaží (parapet 2m nad zemí), čtyřpodlažního domu, nová střecha, nový vstup do domu, plastové rozvody vody. Ihned volný k nastěhování.



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Hodnocení:Lepší obč.vybavenost, 2+1.

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------	---------------	-----------	--------------------	--------------------------	------------------------	---------------

Prodej bytu 52,00 0,00 2+1 1 090 000 20 961 0,86 18 026

2+1, 52 m2, ve 2.NP panelového domu s výtahem a lodžií (3 m2). Bytová jednotka se skládá z předsíně (7,23 m2), obývacího pokoje (18 m2), ložnice (13,52 m2), kuchyně (7,15 m2), koupelny s vanou (3,15 m2), samostatného WC (1,02 m2) a komora (2,39 m2). K bytu náleží sklepní kóje (3,5 m2). Okna jsou plastová na podlahách linoleum, v koupelně a na WC dlažba. Orientace bytu na jih.



Hodnocení:V místě kompletní občanská vybavenost. 2+1

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	18 000 Kč/m ²	Minimální cena:	1 350 000 Kč
Průměrná jednotková cena	18 141 Kč/m ²	Průměrná cena	1 360 633 Kč
Maximální jednotková cena	18 398 Kč/m ²	Maximální cena	1 379 900 Kč
Stanovená jednotková cena	18 141 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 360 575 Kč

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 252/3 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 811/4796 na společných částech bytového domu č. p. 252 a pozemcích p. č. st. 397 a p.č. 379/1, obec: Bozkov, k.ú.: Bozkov byla odhadnuta ve výši 1.360.000,-Kč (slovy: jedenmiliontřistašedesátisíckorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Obvyklá cena podílu ve výši 1/2 na bytové jednotce č. 252/3 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 811/9592 na společných částech bytového domu č. p. 252 a pozemcích p. č. st. 397 a p.č. 379/1, obec: Bozkov, k.ú.: Bozkov byla odhadnuta ve výši 680.000,-Kč (slovy: šestsetosmdesátisíckorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

+ zděný bytový dům

Slabé stránky nemovitosti

- nezateplený bytový dům

- bytová jednotka před rekonstrukcí

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 037 500 Kč
Porovnávací hodnota	1 360 575 Kč
Obvyklá cena	1 360 000 Kč
Obvyklá cena podíl 1/2	680 000Kč

Slovy : jedenmiliontřistašedesátisíc Kč

V Pardubicích dne: 29.7.2020

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č 859-148/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

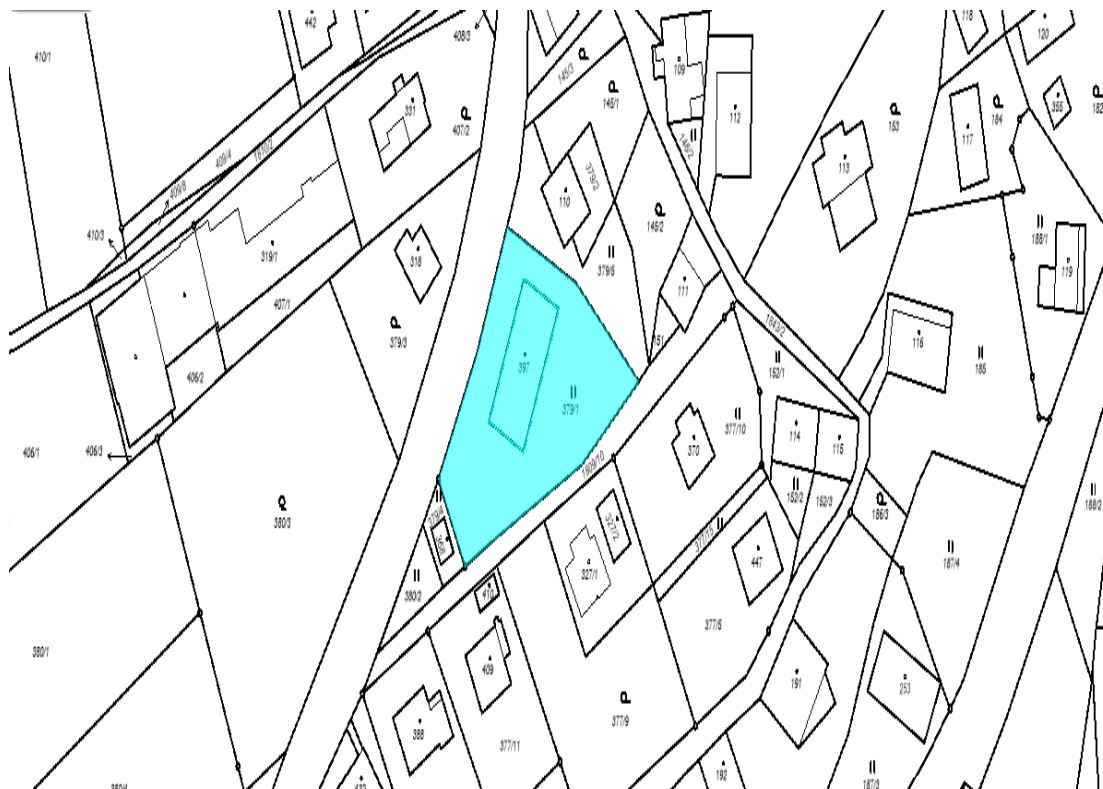
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	2
LV č.613	3

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

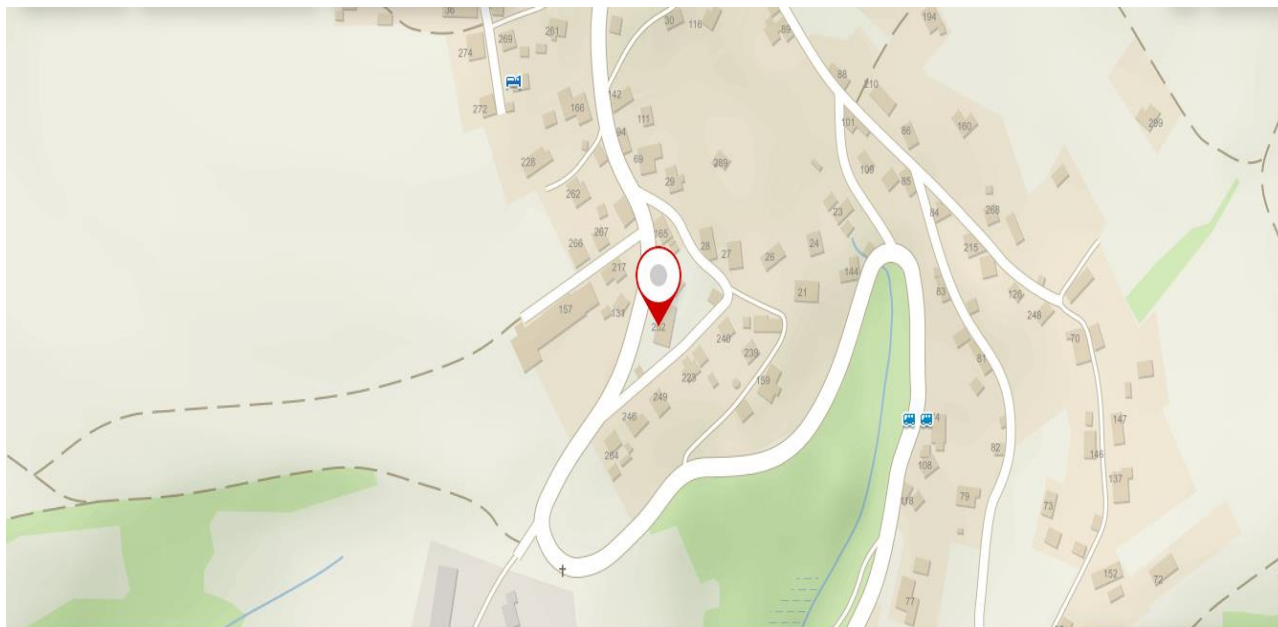


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz

MAPA OBLASTI

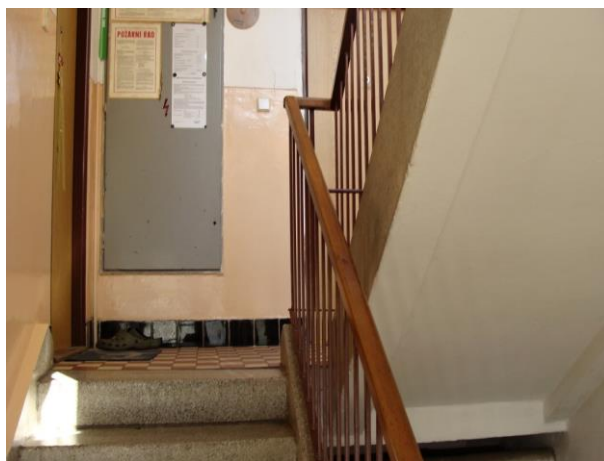


MAPA OBCE



Zdroj: mapy.cz

FOTODOKUMENTACE



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

